

MILANO - ROMA - NAPOLI: LOCAZIONI A CONFRONTO.

Dopo il dinamismo, lieve rallentamento, in particolare a Milano

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha confrontato alcuni indici legati al mondo degli affitti di Milano, Roma e Napoli.

Le tre principali città italiane che, negli ultimi anni, hanno sperimentato un mercato della locazione dinamico, nella prima parte del 2025 hanno evidenziato un leggero rallentamento, in particolare Milano. La domanda di abitazioni in affitto è sempre elevata, l'offerta è ridotta a causa degli affitti brevi e di timori dei proprietari ma qualcosa ha iniziato a cambiare. Sempre più di frequente la nostra rete segnala spostamenti dal canale degli affitti brevi a quelli di tipo transitorio.

LOCAZIONI IMMOBILIARI	GRANDI CITTA'	MILANO	ROMA	NAPOLI
Variazione canoni Isem25 su Isem24	Monolocali: +3,1% Bilocali: +2,9% Trilocali: +3,2%	Monolocali: -0,1% Bilocali: -0,4% Trilocali: -0,1%	Monolocali: +1,9% Bilocali: +1,7% Trilocali: +1,9%	Monolocali: +2,5% Bilocali: +3,0% Trilocali: + 1,8%
Contratto più scelto	Canone concordato: 39,9	Canone transitorio: 47,6%	Canone concordato: 58,7%	Canone concordato: 44,7%
Tempi di locazione	31 gg	44 gg	31 gg	34 gg
Motivo prevalente locazione	Scelta abitativa: 59,9%	Scelta abitativa: 46,3%	Scelta abitativa: 56,6%	Scelta abitativa: 75,3%
Tipologia più locata	Bilocale: 44%	Bilocale: 62,3%	Bilocale: 45,4%	Bilocale: 40,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I primi sei mesi del 2025 hanno visto una **leggera decrescita dei canoni di locazione a Milano** dove gli affitti hanno raggiunto livelli tali da renderla la città più costosa d'Italia. **Nel capoluogo lombardo il 2025 ha visto un ritorno sul segmento residenziale** di chi ha provato a sperimentare gli short rent ma ha dovuto fare i conti con aree saturate e difficoltà di gestione dell'attività. A questo si è aggiunto un **maggior appeal dei contratti a canone concordato** i cui valori sono stati rivisti al rialzo dal Comune. Nella prima parte del 2025 la percentuale dei contratti a canone concordato in città si è portata al 10,2%.

Il 2025 ha messo in evidenza una notevole **carenza di immobili in affitto a Roma** dove molti proprietari hanno optato per gli affitti brevi in vista del Giubileo, trovandosi però poi in difficoltà a causa di un eccesso di offerta abitativa su questo segmento e spostandosi così sugli affitti tradizionali, spesso transitori. Nonostante questo, i canoni di locazione sono comunque cresciuti.

Trend simile anche a **Napoli**, la città che più di tutte ha subito l'elevato afflusso di turisti degli ultimi anni.

Il **bilocale è la tipologia più affittata** nelle grandi città 44%, in modo particolare a Milano arriva al 62,3%. A Roma è al 45,4% e a Napoli arriva al 40,8%.

Nel capoluogo lombardo prevale il contratto a canone transitorio (47,6%); a Napoli e a Roma vince il contratto a canone concordato, rispettivamente con 44,7% e 58,7%.

L'affitto per scelta abitativa prevale in tutte e tre le città: a Napoli (75,3%) e Roma (56,6%), a Milano (46,3%).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa